臺灣士林地方法院民事裁定

109年度司拍字第178號

聲　請　人　板信商業銀行股份有限公司
法定代理人　劉炳輝
代　理　人　藍偉中
相　對　人　臺億建築經理股份有限公司
法定代理人　紀玉枝
相　對　人　板信商業銀行股份有限公司
法定代理人　劉炳輝
債　務　人　聚展建設開發股份有限公司
法定代理人　賴霳基
債　務　人　賴加健
　　賴加陵

上列聲請人聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　文

相對人所有如附表所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣伍仟元由相對人負擔。

理　由

一、按最高限額抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法第881 條之17準用第873 條定有明文。次按，不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第867 條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權（最高法院74年臺抗字第431 號判例參照）。又對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。信託法第12條第1 項亦有明定。

二、本件聲請人主張：債務人聚展建設開發股份有限公司邀同其他附表所示關係人，於民國105 年6 月8 日，以如附表所示之土地，為擔保對伊現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負一切債務之清償責任，設定新臺幣（下同）2 億3,400 萬元之本金最高限額抵押權，擔保債權確定期日為135

年5 月31日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，並依不動產信託契約約定，將上開不動產信託登記予聲請人，經登記在案。債務人聚展建設開發股份有限公司嗣邀同債務人賴加健、賴加陵為連帶保證人，向聲請人融資借款，授信總額度為1 億9,500 萬元，其借款期間、利息暨違約金計算方式均載明於授信契約書內，如任何一宗債務不依約清償利息時，經催告後即喪失期限之利益，應即全部償還，並應依約支付違約金。另於建案完工後，由相對人臺億建築經理股份有限公司辦畢建物第一次登記，並辦理上開抵押權設定內容變更，追加如附表所示建物為擔保範圍，經108 年9 月25日登記在案。詎債務人自109 年3 月後即未繳納利息，依上開約定，本件借款應視為全部到期。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書影本、他項權利證明書影本、土地及建物登記謄本、授信契約書及保證書、借款動撥申請書及催告函影本等件為證。

三、經本院依非訟事件法第74條規定，通知債務人及相對人於5日內就本件抵押權所擔保之現存債權額陳述意見而逾期未陳述，有本院通知函及送達證書在卷可稽。本院審酌上開書證後，經核聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

四、爰裁定如主文。

五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費1,000 元。

六、關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　20　　日

民事庭　司法事務官　　葉煒均